



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Rural



AVALUO: DAC-PRG_2022_1353387

Fecha del avalúo	24/05/2022	Fecha de visita	20/05/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 3 KM 8 VIA BOGOTA LA CALERA		
Barrio	VEREDA EL LIBANO		
Ciudad	La Calera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MENDEZ PARODI JOSE FERNANDO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI		
Nit/CC	80418956		
Consecutivo del bien	234439	Garantía	741,041,344.00

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 24/05/2022

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MENDEZ PARODI JOSE FERNANDO** ubicado en la LOTE 3 KM 8 VIA BOGOTA LA CALERA VEREDA EL LIBANO , de la ciudad de La Calera.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$772,075,504 pesos m/cte (Setecientos setenta y dos millones setenta y cinco mil quinientos cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	2272	M2	\$257,010.27	75.63%	\$583,927,333.44
Area Construida	CASA	136.05	M2	\$1,382,934.00	24.37%	\$188,148,170.70
TOTALES					100%	\$772,075,504

Valor en letras
Setecientos setenta y dos millones setenta y cinco mil quinientos cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594

ING. JENNIFER LORENA DELGADO VEGA
RAANro.: AVAL-1032479540 RNA-4229 C.C: 1032479540
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	304.6242
Integral	339,822	5,674,939	Valor del avalúo en UVR	2,534,517.95
Proporcional	583,927,333	188,148,171	Valor asegurable	772,075,504
% valor proporcional	75.6308586801 2681	24.3691413198 73	Tiempo esperado comercialización	24

Observación

Se trata de una CASA construida en el Lote No. 3 de la vereda El Líbano vía La Calera. Cuenta con los servicios de energía, y acueducto con contadores instalados. El servicio de gas se suministra por medio de Pipeta. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 2.272 M2 acorde a documentos jurídicos y un área construida de 136.05 M2 medidos en visita. **NOTA JURÍDICA:** Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación. **NOTA GARAJES:** El inmueble cuenta con un espacio amplio a su entrada donde posiblemente hay espacio para 6 vehículos. Sin embargo, no es un área actualmente elaborada como garaje, pero allí se dejan los vehículos. **NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Se liquida área de terreno registrada jurídicamente. Se liquida área construida medida en visita.

GENERAL					
Código	DAC-PRG_2022_1353387	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI				
Nit/CC	80418956				
Consecutivo del bien	234439	Garantía	741,041,344.00		
Datos del propietario:					
Propietario	MENDEZ PARODI JOSE FERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79778892	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 3 KM 8 VIA BOGOTA LA CALERA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	La Calera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	VEREDA EL LIBANO	Ubicación	Terreno Â– Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una CASA construida en el Lote No. 3 de la vereda El Líbano vía La Calera.				

Cuenta con los servicios de energía, y acueducto con contadores instalados. El servicio de gas se suministra por medio de Pipeta. **NOTA ÁREAS:** Cuenta con un área de terreno de 2.272 M2 acorde a documentos jurídicos y un área construida de 136.05 M2 medidos en visita.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y alrededores, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p>Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.</p>				
Forma Geométrica	Irregular	Frente	-		
Fondo	-	Relación frente fondo	-		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias.				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato es un sector consolidado.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media así como la demanda media. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 011 de 2010
Area Del Lote	2272
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Agropecuario tradicional
Uso Compatible Norma	vivienda del propietario y trabajadores, Institucional Grupo I
Uso Condicionado Norma	Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreación activa
Uso Prohibido Norma	Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación
Tratamiento	Sin informacion
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeConstruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada jurídicamente. Se liquida área construida medida en visita. ENLACE VISUALIZACIÓN

POT:

https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2021090901095376ACUERDO%20N_011%20DEL%2027%20DE%20AGOSTO%20DE%202010-ME.pdf

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1539	EscrituraDePropiedad	07/11/2018	12	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50N-1033660	28/03/2022	Sin informacion	CASA

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con un espacio amplio a su entrada donde posiblemente hay espacio para 6 vehículos. Sin embargo, no es un área actualmente elaborada como garaje, pero allí se dejan los vehículos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	NO	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Acceso vía principal pavimentada, vía ingreso al inmueble con huellas de cemento en buen estado.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja plastica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	36	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	4	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si

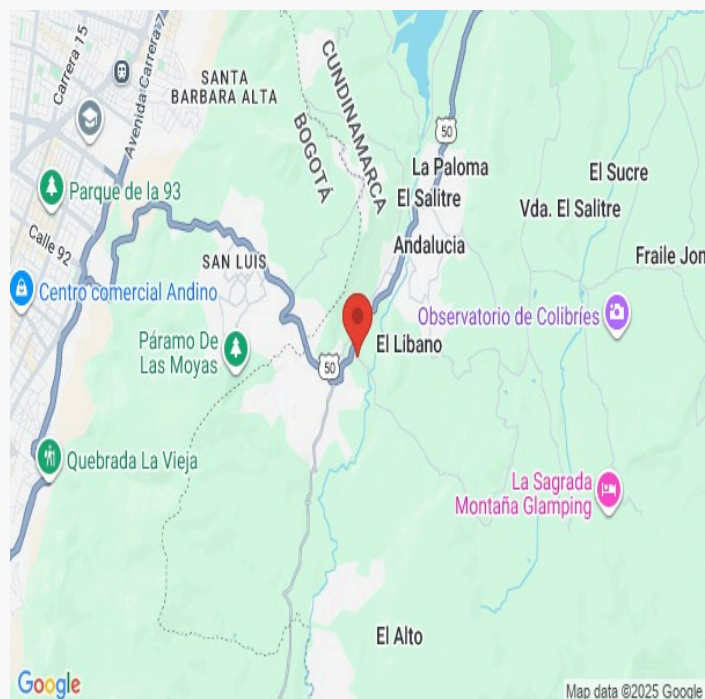
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	PISOS: Madera, cerámica y zona verdes. MUROS: pintados y pañete. COCINA: pisos y muros en cerámica, gabinetes en madera, mesón en acero, campana extractora. BAÑOS: pisos y muros en cerámica, división en acrílico, gabinete en madera. PUERTA Y VENTANAS: Puerta principal al predio metálica con portón metálico, puerta de acceso a la casa en madera, puertas interiores en madera, ventanas y closet en madera. ZONA HÚMEDA: Pisos y muros en cerámica, jacuzzi, hidromasajes.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 3 KM 8 VIA BOGOTA LA CALERA | VEREDA EL LIBANO | La Calera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.662516

GEOGRAFICAS : 4° 39' 45.0576''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.002844

GEOGRAFICAS : 74° 0' 10.2378''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VEREDA EL LIBANO	\$2,000,000,000	0.93	\$1,860,000,000	3103232526	4600	350	\$1,400,000	\$490,000,000
2	VEREDA EL HATO	\$880,000,000	0.93	\$818,400,000	3142958188	2300	200	\$1,300,000	\$260,000,000
3	VEREDA EL HATO	\$625,000,000	0.93	\$581,250,000	3166490179	2500	0	\$0	\$0
4	VEREDA EL LIBANO	\$940,500,000	0.93	\$874,665,000	3009120709	1000	437	\$1,350,000	\$589,950,000
Del inmueble						2272	136.05		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,370,000,000	\$297,826	1.0	0.90	0.90	\$268,043.48
2	\$558,400,000	\$242,783	1.0	1.0	1.00	\$242,782.61
3	\$581,250,000	\$232,500	1.0	1.0	1.00	\$232,500.00
4	\$284,715,000	\$284,715	1.0	1.0	1.00	\$284,715.00
					PROMEDIO	\$257,010
					DESV. STANDAR	\$23,751.94
					COEF. VARIACION	9.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$257,010.27	AREA	2272	TOTAL	\$583,927,333.44
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,382,934.00	AREA	136.05	TOTAL	\$188,148,170.70
VALOR TOTAL	\$772,075,504.14					

Observaciones:

El mercado número 1 es el más cercano al predio avaluado; sin embargo, queda sobre la avenida principal vía La calera-Sopó por tal motivo se afecta por mejor ubicación.

ENLACE VISUALIZACIÓN OFERTAS: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2022052419054569OFERTAS%20DE%20MERCADO.pdf>

Enlaces:

2-https://www.fincaraiz.com.co/casa-campestre-en-venta/la-calera/vereda_hato-del-7033478.aspx

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/6437614>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alto-de-patios/la-calera/6027627>

REPOSICION

PISO 1

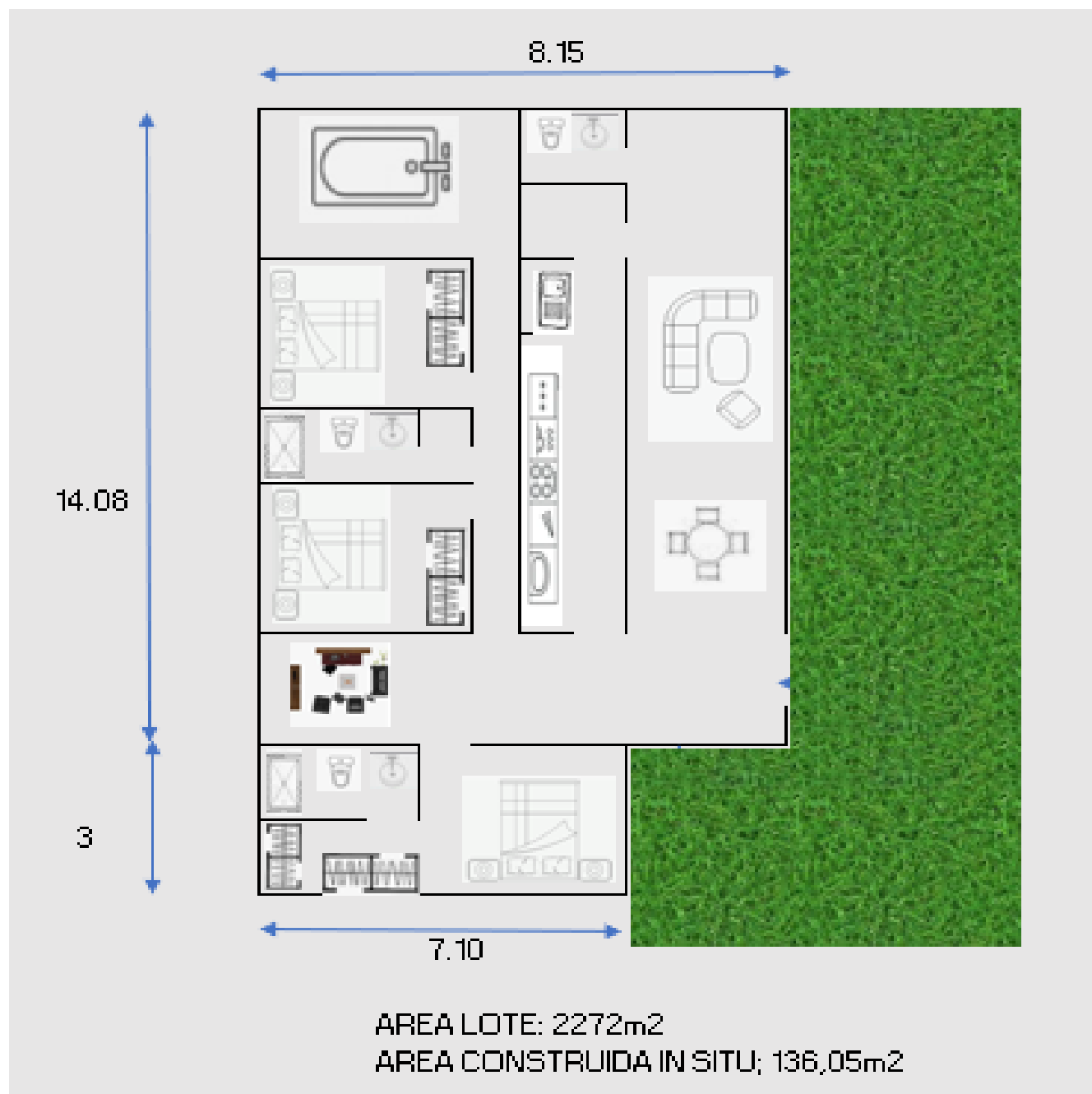
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	136.05
Area construida vendible	136.05
Valor M2 construido	\$2,235,949
Valor reposición M2	\$304,200,861
Valor reposición presupuesto M2	\$2,235,949
Fuente	CONSTRUDATA 202
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,235,949
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,382,934
Valor adoptado depreciado	\$1,382,934
Valor total	\$188,148,171

Observaciones: Se adopta valor de vivienda unifamiliar media para la ciudad de Bogotá.

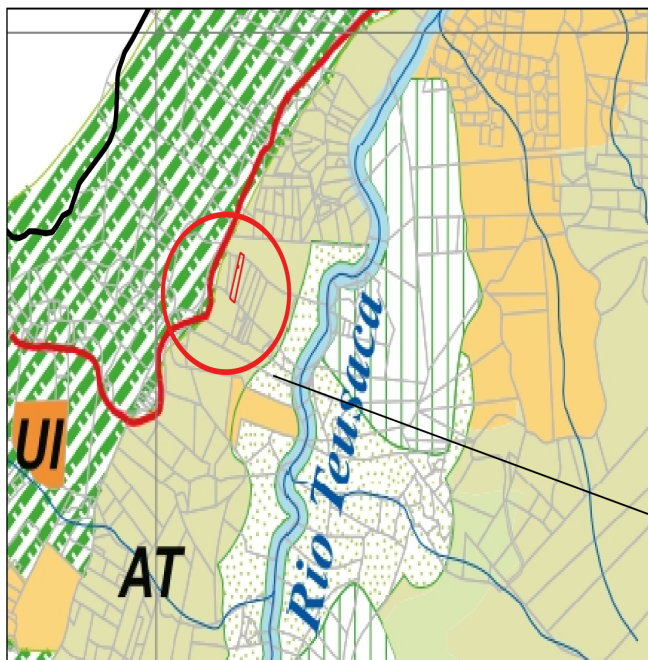
OTROS ANEXOS

PLANO



MAPAS

USOS DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA



LEYENDA

MUNICIPIO

LOTE 3

B5. Areas de Actividades Economicas

B51. Areas Agropecuarias y forestales

B511. Agropecuario Tradicional

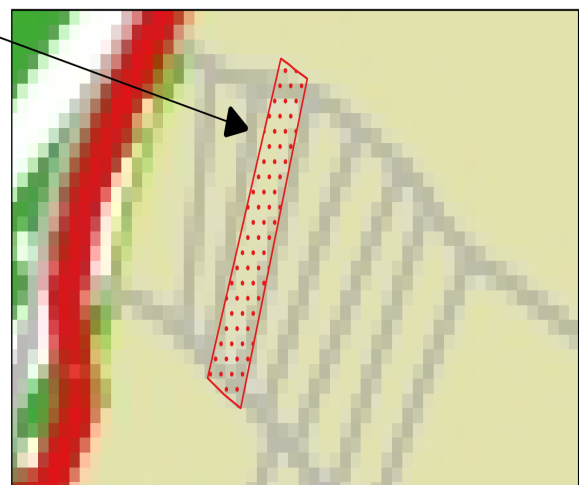
AT

B512. Silvopastoril

SP

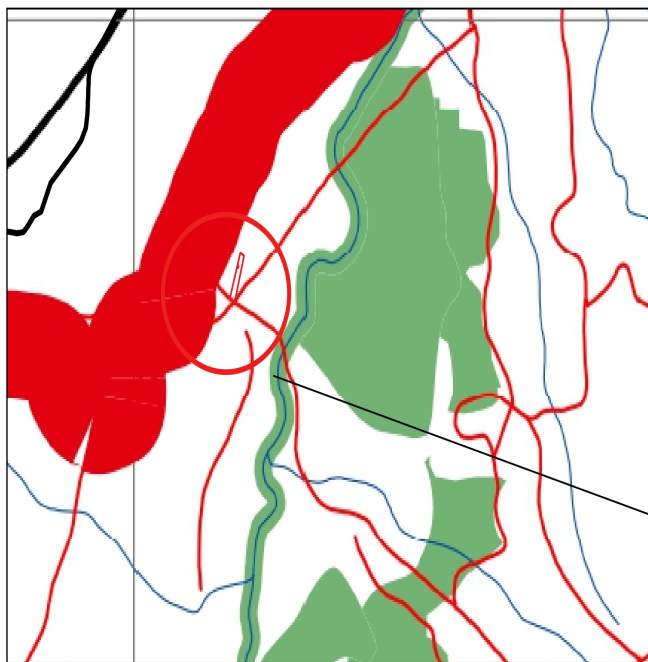
B513. Area forestal productora

AFP



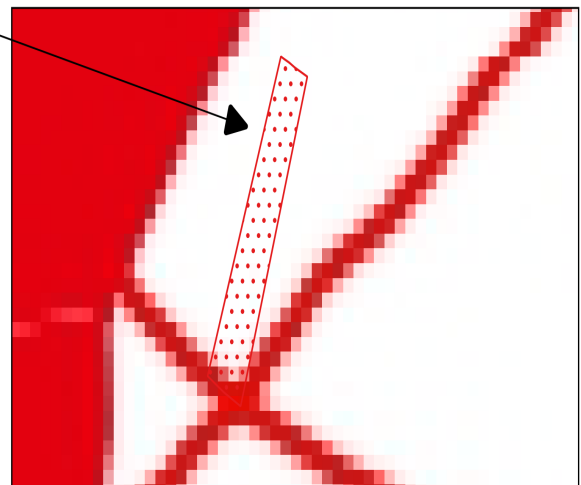
MAPAS

RIESGOS SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA



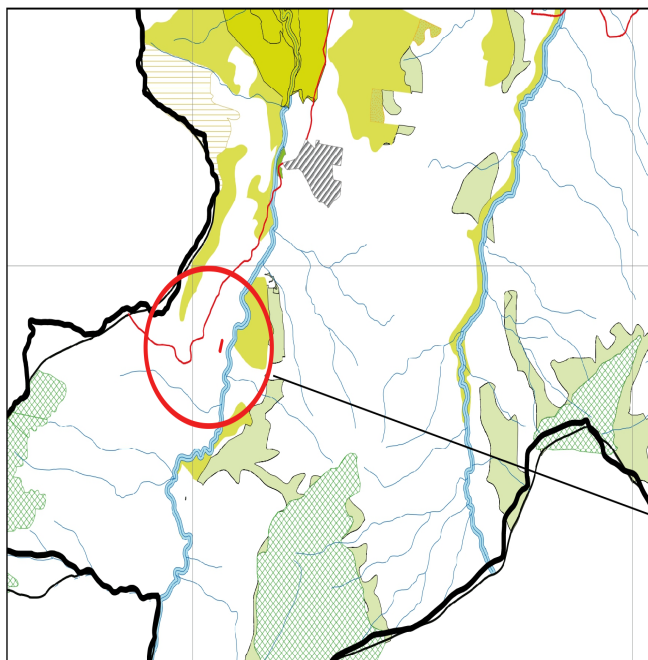
LEYENDA

-  MUNICIPIO
-  LOTE 3
-  Riesgo por accidentes viales
-  Riesgo por deslizamientos
-  Riesgo por incendios
-  Riesgo por inundación
-  Centro Poblado



MAPAS

ZONAS DE PROTECCION SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA



LEYENDA

MUNICIPIO

LOTE 3

1. Areas de Conservación y Protección Ambiental

1.1 Areas de Reserva Forestal

1.1.2 Areas de Reserva Forestal Protectora
-Rios Blanco y Negro

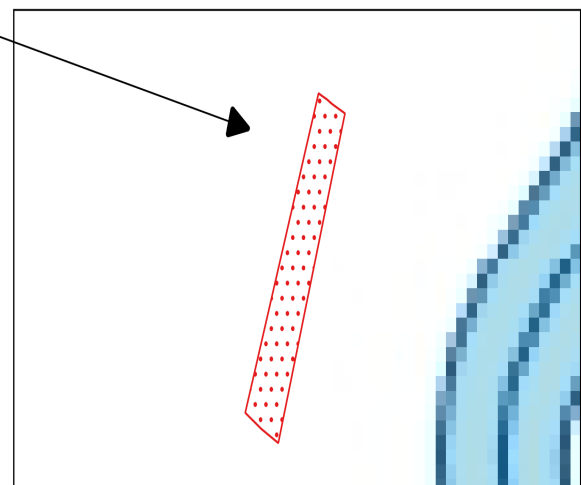
1.1.2 Areas de Reserva Forestal
Protectora-Productora -El Sapo, San Rafael

1.2 Areas de Manejo Especial

1.2.1 Parque Nacional

1.3 Areas de Especial Importancia Ecosistémica

1.3.3 Paramos y subparamos



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



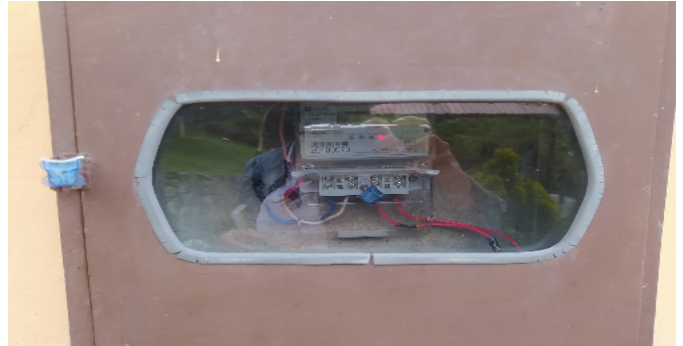
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Closet hab. 4



Closet hab. 4



Closet hab. 4



Baño Social 1



Baño Social 2

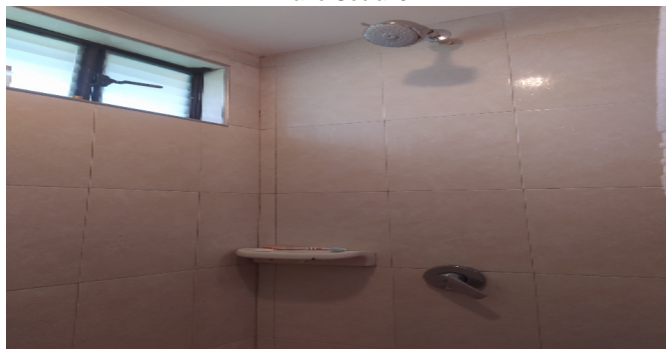


FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



Deposito



Deposito



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC-PRG_2022_1353387



PIN de Validación: b240a13

<https://www.raa.org.co>**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b24f0a13

<https://www.raa.org.co>**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones, maquinaria, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b240a13



<https://www.raa.org.co>



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

El avaluador se trasladó de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV el 06 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



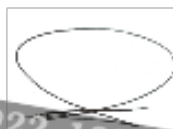
PIN de Validación: b24f0af3



PIN DE VALIDACIÓN

b24f0af3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los doce (12) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RAA AVALUO: DAC-PRG_2022_1353387 M.I.: 50N-1033660

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220328636156932821

Nro Matrícula: 50N-1033660

Pagina 1 TURNO: 2022-173307

Impreso el 28 de Marzo de 2022 a las 03:12:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-01-1987 RADICACIÓN: 1986-163320 CON: DOCUMENTO DE: 15-04-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N. 3 QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOS ARRAYANES UBICADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA VEREDA EL HATO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LA CALERA. TIENEN UN AREA DE 2.272.00 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 1448 DE 19 DE JULIO DE 1.986, NOTARIA 12A. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO N. 1711 DE 6 DE JULIO DE 1.984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION LOTE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 496512

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-12-1986 Radicación: 163320

Doc: ESCRITURA 1448 del 19-07-1986 NOTARIA 12A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION DIVISION MATERIAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROMERO PERDIGON ANA JULIA

CC# 20675586

DE: ROMERO PERDIGON ANA LUCILA

CC# 26675513

DE: ROMERO PERDIGON JORGE LUIS

CC# 3069207

DE: ROMERO PERDIGON JOSE GRACIANO

CC# 3068358

DE: ROMERO PERDIGON JOSE VICENTE

CC# 3069255

DE: ROMERO PERDIGON MARCO FIDEL

CC# 3068480

A: ROMERO PERDIGON ANA JULIA

CC# 20675586 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-10-2013 Radicación: 2013-75518

Doc: ESCRITURA 8684 del 25-09-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$200,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220328636156932821

Nro Matrícula: 50N-1033660

Pagina 2 TURNO: 2022-173307

Impreso el 28 de Marzo de 2022 a las 03:12:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROMERO PERDIGON ANA JULIA

CC# 20675586

A: MENDEZ PARODI RODRIGO IGNACIO

CC# 80418956 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-10-2013 Radicación: 2013-75518

Doc: ESCRITURA 8684 del 25-09-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MENDEZ PARODI RODRIGO IGNACIO

CC# 80418956 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-11-2018 Radicación: 2018-76663

Doc: ESCRITURA 1539 del 07-11-2018 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MENDEZ PARODI RODRIGO IGNACIO

CC# 80418956

A: MENDEZ PARODI JOSE FERNANDO

CC# 79778892 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-36042

Doc: OFICIO 00289 del 31-01-2019 JUZGADO 009 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF: 2019-0002300

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: MENDEZ PARODI RODRIGO IGNACIO

CC# 80418956

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220328636156932821

Nro Matrícula: 50N-1033660

Pagina 3 TURNO: 2022-173307

Impreso el 28 de Marzo de 2022 a las 03:12:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-173307

FECHA: 28-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



República de Colombia

Pag. No 1

8684



Aa008629795

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (8684) - - -

Bancolombia



40274966

FECHA DE OTORGAMIENTO:

VEINTICINCO (25) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013) - - -

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. - - -

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100038. - - -

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN. - - -

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s). 50N-1033660 - - -

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) No(s). 000000250258000 - - -

UBICACIÓN DEL(LOS) PREDIO(S): LOTE N 3 QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOS ARRAYANES UBICADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA VEREDA EL HATO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LA CALERA - - -

URBANO: - - -

RURAL: - - -

XX - - -

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - - -

No. Escritura	Día	Mes	Año	Notaria de Origen	Ciudad
8684	25	09	2013	38	Bogotá, D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO - - -

VALOR DEL ACTO - - -

ESPECIFICACIÓN - - -

PESOS - - -

(0125) COMPRAVENTA - - - \$200.000.000

(0205) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA - - - \$115.000.000

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: - - - SI () - NO (X) - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO - - -

IDENTIFICACIÓN - - -

VENDEDOR(A)(ES): - - -

ANA JULIA ROMERO PERDIGON, identificado con la cédula de ciudadanía número 20.675.586 expedida en LA CALERA. - - -

COMPRADOR(A)(ES) - HIPOTECANTE(S): - - -

RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.418.956 expedida en Bogotá - - -

ENTIDAD ACREEDORA: - - -

BANCOLOMBIA S.A., con NIT. 890.903.938 - 8 - - -

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

11-07-2013 10:13:47

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial



Ca036476684

de Colombia, a los Veinticinco días del mes de Septiembre de dos mil trece (2.013), ante mí **EDUARDO DURAN GOMEZ** NOTARIO TREINTA Y OCHO (38) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

PRIMER ACTO

COMPRAVENTA

Comparecieron, por una parte **ANA JULIA ROMERO PERDIGON** persona natural, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.675.586 expedida en La Calera, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien se denominará en adelante **LA VENDEDORA** y por la otra parte, **RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI** persona natural, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.418.956 expedido en Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en el presente acto obra en nombre propio, quien se denominará en adelante **EL COMPRADOR**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa del bien inmueble que se registrá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes.

CLAUSULA PRIMERA.- Por medio de la presente escritura pública **LA VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **EL COMPRADOR**, y este adquiere de aquel al mismo título, el derecho de dominio y la posesión material que **LA VENDEDORA** tiene y ejerce sobre el siguiente lote de terreno **LOTE NÚMERO 3 QUE HACE PARTE DE OTRO EN MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOS ARRAYANES UBICADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA VEREDA DEL HATO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LA CALERA**, cuyos linderos y demás especificaciones tomados del título de adquisición son:

LOTE DENOMINADO LOS ARRAYANES, EL CUAL TIENE UNA CABIDA una cabida superficiaria de dos mil doscientos setenta y dos metros (2.272-mts) **DE SUPERFICIE TOTAL, UBICADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA VEREDA EL HATO, EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LA CALERA** y comprendido dentro de los siguientes linderos



República de Colombia

Pag. No 3

8684



Az008929796



República de Colombia

11-07-2013 10:33:00

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca036476683

SUR: en una extensión de dieciocho metros cincuenta centímetros (18.50 mts) con camino peatonal vía al Libano, el cual lo separa de terrenos de Leonilde Tobar

OCCIDENTE: con terrenos de Jorge Luis Romero Perdigon en una extensión de ciento catorce metros cincuenta centímetros (114.50 mts).

NORTE: En una longitud de veintisiete metros cuarenta centímetros (27.40 mts) con terrenos que son de Felipe Rocha

ORIENTE: en una extensión de ciento ocho metros (108.00 mts) con terrenos de Ana Lucila Romero Perdigon,

PARÁGRAFO PRIMERO. Al inmueble objeto de este contrato le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1033660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte

PARAGRAFO SEGUNDO. No obstante la cabida y linderos descritos en esta cláusula, la presente venta se hace como cuerpo cierto.

CLÁUSULA SEGUNDA.- TRADICIÓN Y SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA declara aquí que el bien inmueble materia de esta venta y descrito en la Cláusula Primera precedente es de su exclusiva propiedad y lo adquirió por adjudicación en división material de JOSE GRACIANO ROMERO PERDIGON, JOSE VICENTE ROMERO PERDIGON, JORGE LUIS ROMERO PERDIGON, ANA LUCILA ROMERO PERDIGON, MARCO FIDEL ROMERO PERDIGON tal y como consta en la Escritura Pública No 1448 del 19 de julio de 1986 de la Notaria 12 de Bogotá

LA VENDEDORA transfiere a **EL COMPRADOR** el bien inmueble materia de la venta a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones del orden distrital o nacional, así como al día por servicios públicos y libres de embargos u otras medidas cautelares, demandas u otros gravámenes, fideicomisos civiles o mercantiles y cualesquiera otras restricciones o limitaciones al dominio, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo de fecha veintidós (22) de agosto del dos mil trece (2013), expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que se protocoliza con el presente público instrumento. En todo caso, **LA VENDEDORA** se obliga a salir al

saneamiento del inmueble vendido de acuerdo con la ley. -----

CLAUSULA TERCERA.- El precio de esta venta es la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 200'000.000,00)**, que EL COMPRADOR pagará a LA VENDEDORA así:-----

A) La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10'000.000,00)** que LA VENDEDORA declara haber recibido a su entera satisfacción. -----

B) La suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30'000.000,00)** que serán cancelados el día de la firma de escrituras mediante cheque girado a favor de LA VENDEDORA o de quien ella indique. -----

C) La suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$45'000.000,00)** mediante cheque girado a favor de LA VENDEDORA o de quien ella indique para ser exigible el mismo día que sea entregado el cheque por parte de Bancolombia. -----

-D) El saldo o sea la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115'000.000,00)** que EL COMPRADOR cancelarán con el producto del préstamo otorgado por BANCOLOMBIA S.A., el cual será entregado el día en que BANCOLOMBIA S.A. haga el desembolso del crédito.-----

PARAGRAFO 1: No obstante, la forma de pago pactada, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada de esta y otorga el presente título firme e irrevocable.-----

PARAGRAFO 2: EL COMPRADOR autoriza desde ya de manera irrevocable a BANCOLOMBIA S.A., para que el producto del préstamo de que trata la primera parte de la presente cláusula sea girada directamente a nombre de LA VENDEDORA. -----

PARAGRAFO 3. De conformidad con las normas aplicables, EL COMPRADOR declaran que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento proviene de actividades lícitas.-----

CLAUSULA CUARTA.- Los gastos notariales ocasionados por la presente escritura pública de compraventa serán pagados por LA VENDEDORA y EL COMPRADOR por mitades. Los impuestos de beneficencia, anotación y registro serán de cargo de EL COMPRADOR.-----

Am



CLAUSULA QUINTA: LA VENDEDORA manifiesta que harán entrega del inmueble objeto de este contrato a **EL COMPRADOR** a la firma del presente instrumento público. No obstante lo anterior, las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega.-----

Presente en éste acto **EL COMPRADOR, RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI** persona natural, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.80.418.956 expedida en manifiesta que acepta la presente escritura pública y la venta que por ella se les hace por estar en todo a su entera satisfacción.-----

Finalmente, las partes abajo firmantes declaran que con el otorgamiento de la presente escritura pública queda cumplido a su entera satisfacción el contrato de promesa de compraventa celebrado entre **LA VENDEDORA**, por una parte, y **EL COMPRADOR**, por la otra parte el día 26 de agosto de 2013.-----

SEGUNDA PARTE

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

Compareció **RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI** persona natural, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No.80.418.956 expedido en BOGOTA, de estado civil **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y dijo(eron).-----

PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA: Que el (los) compareciente(s) quien(es) en adelante se llamará(n) **EL HIPOTECANTE**, para garantizar el pago del crédito que le(s) conceda **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito, con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social **BANCO DE COLOMBIA S.A.**, con NIT. 890.903.938-8, ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye(n) en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, hipoteca abierta de primer grado sin límite en su cuantía sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s), el (los) cual(es) se hipoteca(n) como cuerpo cierto: -----

LOTE NÚMERO 3 QUE HACE PARTE DE OTRO EN MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOS ARRAYANES UBICADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA VEREDA DEL HATO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LA CALERA, cuyos

linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la primera parte del presente instrumento publico.-----

Parágrafo Primero: El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1033680.-----

Parágrafo Segundo: No obstante la mención de la cabida y linderos del(los) inmueble(s) descritos se hipotecan como cuerpo cierto.-----

Parágrafo Tercero: La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el(los) inmueble(s) en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras del (los) mismo(s) bien(es) según el Artículo 2446 del Código Civil.---

SEGUNDO: TITULO(S) DE ADQUISICION: Que el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria fue (ron) adquirido(s) por compraventa hecha a **ANA JULIA ROMERO PERDIGON** como primer acto dentro de este instrumento público.-----

TERCERO: GARANTIA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD: Que dicho(s) inmueble(s), no ha(n) sido enajenado(s) en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra(n) libre(s) de censo, hipoteca embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias y que se obliga(n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda.-----

PARÁGRAFO: En cuanto a hipoteca(s) está libre, como ya se dijo y en cuanto a limitaciones al dominio, las inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual no se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s).-----

CUARTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza todas las obligaciones que El(los) Hipotecante(s), en adelante el deudor(es) deba(n) actualmente y las que llegare(n) a deber en su propio nombre, con otra u otras personas conjunta, solidaria o separadamente a **BANCOLOMBIA**



S.A., en cualesquiera de sus sucursales o agencias en el país y en el exterior en razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa como documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de pago de prima de seguros u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige **BANCOLOMBIA S.A.** conforme con los documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos y que, en cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce(n) como obligación líquida y exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que **BANCOLOMBIA S.A.** presente oportunamente; entendiéndose que los préstamos y demás obligaciones, directas o indirectas, garantizados con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparados por la hipoteca aunque sean anteriores al registro de esta escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de el(los) hipotecante(s) o deudor(es), las obligaciones de que trata esta cláusula hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas, sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones que se causen en el futuro a cargo de El(los) Hipotecante(s) en el caso de que **BANCOLOMBIA S.A.**, resuelva concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, pagarés, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplien, cambien o noven las obligaciones garantizadas, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. Parágrafo segundo: Los comparecientes manifiestan que para efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115'000.000,00) MONEDA LEGAL**, ya que la garantía es sin límite en su cuantía. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** o el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de

créditos que estén garantizados con la presente hipoteca. Es decir, que el desembolso es cero (0). Parágrafo tercero: La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de **BANCOLOMBIA S.A.** y el (los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el (los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). Parágrafo cuarto: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.-----

QUINTO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: Que la Ciudad de Bogotá o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar donde se encuentren ubicado el bien, son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores.-----

SEXTO: EXTINCION DEL PLAZO: **BANCOLOMBIA S.A.** podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es), y en consecuencia exigir el cumplimiento inmediato de la totalidad de ellas, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los siguientes casos:

1. **SI EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O EL DEUDOR** no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o cualquier otra obligación de crédito que contraiga conjunta o separadamente a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** de acuerdo con los documentos o títulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos.-----
2. Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmuebles (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por **BANCOLOMBIA** e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. -----
3. Si el Banco encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o el otorgamiento del crédito.-----



República de Colombia

Pag. No 9



Aa008929799



11/07/2013 10:35:47 AM
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca036476680

4. Si los bienes de él (los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) son embargados o perseguidos judicialmente en ejercicio de cualquier acción legal.-----
5. Muerte, concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria o cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es),-----
6. Si el inmuebles hipotecado es perseguido judicialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos. -----
7. Si el inmuebles es enajenado o gravado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **BANCOLOMBIA S.A.** -----
8. Por incumplimiento de la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. -----
9. Por incumplimiento de la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmuebles (s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.-----
10. Cuando el(los) Hipotecante(s) o el(los) Deudor(es) llegare(n) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

11. Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s) o El(los) Deudor(es), adquirida individual, conjunta o separadamente. -----

12. Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca.-----

13. En caso de expropiación de el(los) bien(es) hipotecado(s) decretada por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, **BANCOLOMBIA S.A.** podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, el(los) hipotecante(s) o el deudor por medio del presente instrumento, autoriza(n) a la Entidad Pública adquirente para que, si **BANCOLOMBIA S.A.** opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. **BANCOLOMBIA S.A.** podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. -----

PARÁGRAFO: Que en caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la presente cláusula, el plazo de todas las obligaciones de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es) a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, a que se refiere la cláusula sexta, se extingue y, en consecuencia, el Banco puede exigir inmediatamente el pago, sin necesidad de requerimiento judicial alguno.-----

SÉPTIMO: CESIÓN DEL CRÉDITO Y DE LA GARANTÍA: Que **EL HIPOTECANTE** o **EL DEUDOR** acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que **BANCOLOMBIA S.A.** haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía(s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el(los) inmuebles (s). Siendo estas cesiones objeto de registro. -----

OCTAVO: CONVENIO: Que la constitución de esta hipoteca no obliga a **BANCOLOMBIA S.A.** a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de



A3008929800



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca036476679

mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por **EL DEUDOR o EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y los codeudores correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, **EL DEUDOR o EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** reconocen expresamente que **BANCOLOMBIA S.A.** no estará obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, **BANCOLOMBIA S.A.** conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, los cuales la hubieren impedido, podrá dar por desistido el crédito.

NOVENO: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES Que serán de cargo de **EL DEUDOR o EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **BANCOLOMBIA S.A.** por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a **BANCOLOMBIA S.A.** y que **EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR** se obliga a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder. Parágrafo Primero: Que **EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE** se obliga a pagar a **BANCOLOMBIA S.A.** todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por **BANCOLOMBIA S.A.**, etc.

DÉCIMO: CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN-MAYOR EXTENSIÓN:

BANCOLOMBIA S.A., desahectará el (los) inmuebles (s) gravado (s) con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Financiera No.085 de Diciembre 29 de 2000, siempre y cuando el Constructor haya cancelado a **BANCOLOMBIA S.A.** la prorrata correspondiente y el (los) deudor (es) haya (n) cumplido todas las obligaciones con **BANCOLOMBIA S.A.**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: La firma del pagaré, gastos legales y seguros, etc-----

DÉCIMO PRIMERO: SEGUROS: Que **EL HIPOTECANTE** se obliga a contratar en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción cuando sea el caso por el (los) inmuebles (s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones : El seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmuebles (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomara por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **BANCOLOMBIA S.A.** Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por **BANCOLOMBIA S.A.**, o individualmente tomados según sea el caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **EL HIPOTECANTE** o a sus causahabientes, sobre este punto, se aplicará además el Art.1101 del Código del Comercio. Parágrafo Primero: **BANCOLOMBIA S.A.** queda autorizado para tomar, renovar o pagar el valor de las primas de las pólizas mencionadas en caso de que el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no lo hiciere(n). En caso de que **BANCOLOMBIA S.A.** no ejerza esta facultad, no está obligado notificar al deudor, pues es entendiendo que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmuebles (s) y la(s) vida(s) de **EL DEUDOR** o **HIPOTECANTE** es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en



República de Colombia

Pag. No 13

8684



Aa008929801



11-07-2013 10:33:00 C.E. JMY/TH

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



C3036476678

ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. El valores asumidos por **BANCOLOMBIA S.A.** harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que el Banco registre un crédito a favor de el(los) hipotecante(s) a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes o que **EL BANCO** llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) se obliga(n) a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación de el(los) hipotecante(s) asegurar el (los) inmuebles (s) y mantener vigente la póliza sin que pueda responsabilizarse al Banco porque esto no se cumpliera.

DÉCIMO SEGUNDO: AVALÚOS: Que **EL HIPOTECANTE** se obliga a presentar un avalúo técnico del (los) inmuebles (s) hipotecado(s) a **BANCOLOMBIA S.A.**, cada tres (3) años, que cumpla con los criterios establecidos en el decreto 422 de de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO PRIMERO: **BANCOLOMBIA S.A.** queda autorizado para gestionar el avalúo del (los) inmuebles (s) en caso de que el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no lo hiciere(n). En caso de que **BANCOLOMBIA S.A.** no ejerza esta facultad, no está obligado a notificar al deudor, pues es entendido que la obligación de mantener actualizado el avalúo del (los) inmuebles (s) de **EL DEUDOR** o **HIPOTECANTE** es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. Los valores asumidos por **BANCOLOMBIA S.A.** harán parte de las obligaciones

garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el(los) HIPOTECANTE(s) o el(los) DEUDOR(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que EL BANCO registre un crédito a favor de él (los) hipotecante(s) a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes o que EL BANCO llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, el(los) HIPOTECANTE(s) o el(los) DEUDOR(es) se obliga(n) a reembolsar a EL BANCO las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación del (los) hipotecante(s) avaluar el (los) inmuebles (s) y mantener vigente dicho avalúo. -----

DÉCIMO TERCERO: Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, BANCOLOMBIA S.A. a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las norma que los modifiquen o sustituyan.-----

DECIMO CUARTO: GASTOS: Que los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta de el(los) hipotecante(s).-----

Presente **SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.837.703 expedida en Bogotá, dijo: Que en su carácter de Apoderado de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, lo cual acredita con certificado expedido por el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y



República de Colombia

Pag. No 15



Aa008929802

representación legal expedido por la Cámara de Comercio (y poder especial debidamente conferido para el efecto), que presenta para su protocolización, acepta para BANCOLOMBIA S.A. la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A. al otorgamiento de créditos a RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

El suscrito Notario Treinta y Ocho (38) en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que el(la) Doctor(a) SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA, actúa en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A., tiene registrada su firma en esta Notaria AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la persona fuera del recinto Notarial en las Oficinas de la Entidad que representa.

ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS, SEGÚN ART. 34 C.N, LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmueble contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. Así como el dinero con el que se efectúa el pago de los gastos notariales.

NOTA: El Notario manifiesta que de acuerdo a la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003 y en concordancia con la resolución número nueve (09) del veinticuatro de Mayo (24) de mil novecientos noventa y nueve (1.999), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, no indago a LA VENDEDORA ni a LA COMPRADORA por no reunir los requisitos exigidos en dicha ley.

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

REPUBLICA DE COLOMBIA / DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,

ALCALDIA LA CALERA



República de Colombia

31-07-2013 10:32CE:MNC/REE

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca036476677

LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE LA CALERA-----

CERTIFICA -----

Que la finca No 000000250258000 Denominada LO 3 Vereda EL LIBANO e inscrita en el catastro vigente de este municipio a nombre de : ROMERO PERDIGON ANA JULIA con avaluo de 24.859.000 con una superficie de 0 has 2.272 mts área construida de 42 mts se halla a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial, sobretasa, e impuesto C.A.R por haber pagado lo correspondiente al presente año y años anteriores -----

Según Recibo Oficial No 000000003326 del 21 febrero del-2013 -----

-Según manifestó el interesado, el presente certificado los solicita para DILIGENCIAS NOTARIALES -----

Valido hasta el día 31 de Diciembre del 2013-----

Se expide en la calera a los 29 días de agosto del 2013-----

Los predios del Municipio de la Calera NO PAGA VALORIZACION (Acuerdo 028 de 1.995)-----

GLORIA GLADYS AYALA AVILAN Secretaria de Hacienda-----

SE ADVIRTIÓ a(a los) otorgante(s) de esta escritura de la **obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto**, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. -----

SE ADVIERTE igualmente la necesidad de diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la información personal y de trabajo consignados en el espacio destinado para la firma de los suscriptores del instrumento publico, con el objeto de confrontar la información solicitada con el contenido de la escritura previo a la autorización de la misma. En consecuencia, la notaria no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(los) otorgante(s) y del Notario. -----

En tal caso, de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(eron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto ley 960 de 1.970). -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL DECRETO 1681 DEL 16 DE



SEPTIEMBRE DE 2.011, NUEVAMENTE MODIFICADO POR EL DECRETO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 Y RESOLUCION 9146 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2.012 EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO LA COMUNICACIÓN SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO OTORGADO POR BANCOLOMBIA S.A., QUE ES LA SUMA DE \$115.000.000

"A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO DE LA VENTA, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL OTOGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO Y PARA EL REGISTRO DE LA HIPOTECA NOVENTA (90) DIAS, SO PENA DE TENER QUE OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA"

ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: Aa008929795, Aa008929796, Aa008929797, Aa008929798, Aa008929799, Aa008929800, Aa008929801, Aa008929802, Aa006825364, Aa006825365.

LEÍDO el presente instrumento público a los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito notario que lo autorizo con mi firma

RETENCIÓN EN LA FUENTE. ARTÍCULOS 20 y 64 LEY 0075 de 1986. \$1.800.000

DERECHOS NOTARIALES \$ 975.802

SUPERINTENDENCIA \$ 12.100

FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$ 12.100

IVA \$ 196.096

DECRETO 1681 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.996, modificado por el DECRETO 3432 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2.011, NUEVAMENTE MODIFICADO POR EL DECRETO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 Y RESOLUCION 9146 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2.012.

ENMENDADO. Desde "Aa008929795" Hasta "Aa008929802" -SI VALE-

EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)

Ana Julia Romero Perdigon
ANA JULIA ROMERO PERDIGON

C.C. No. 20645586

DIRECCIÓN RESIDENCIA: *vereda el lavano*

TELÉFONO RESIDENCIA:

ESTADO CIVIL: *casada*

CELULAR: 3212040646



EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) - HIPOTECANTE(S)

Rodrigo Ignacio Menéndez Parodi
RODRIGO IGNACIO MENDEZ PARODI,
C.C. No. 80418956

DIRECCIÓN RESIDENCIA: *Calle 95 # 9A-57 Ap 206*

TELÉFONO RESIDENCIA: 2576023

ESTADO CIVIL: *CASADO*

CELULAR: 310.7850790



X J/F